

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

ID da proposta	Processo	Atividade / Procedimento
PR/2025/13707	19054/2025	Proposta à Câmara Municipal
Unidade Administrativa		
DCF - DP [ENTRADAS]		
Propósito		
Órgãos Colegiais \ Deliberação Câmara Municipal		
Órgão/Cargo que resolve		
Câmara Municipal de Braga		

FACTOS E FUNDAMENTOS LEGAIS

Considerando que:

1. O Município de Braga é dono e legítimo proprietário do prédio rústico denominado “Campo Novo” e “Campolino”, com a área de 32.770,50m², sito no lugar de Santo Estevão, na freguesia de Palmeira, deste concelho, descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 00920, da referida freguesia de Palmeira, registado a favor deste Município pela inscrição G-2, inscrito na matriz respetiva sob o artigo 1213.
2. Por escritura pública outorgada em 31/10/1997, foi celebrado um Contrato de Constituição do Direito de Superfície sobre o prédio identificado, a favor da associação “Centro Hípico de Braga”, pelo prazo de 50 anos, para a construção do Centro Hípico de Braga, mediante as seguintes condições:
 - a) sujeito ao pagamento anual de um ónus superficiário, no valor de 200.000 escudos, atualizável anualmente pelo valor da inflação;
 - b) pondo ao dispor de toda a população do concelho, o centro hípico nele construído; e
 - c) a propriedade do edifício a construir, bem como as benfeitorias, poderem reverter para o Município de Braga sem que haja lugar a qualquer indemnização, em caso de extinção do Centro Hípico de Braga e/ou verificando-se algum dos casos gerais de extinção previstos no Código Civil.



3. Em 02/07/2024, a Junta de Freguesia de Palmeira através do registo de entrada E /50818/2024, reportou ao Município de Braga que “o terreno municipal utilizado para o Centro Hípico está ao abandono, constituindo um risco a vegetação”. Mais solicitou “a intervenção da Divisão de Fiscalização, bem como que o imóvel passe a ter utilização para fruição da população”.
4. Os serviços de fiscalização municipal promoveram uma inspeção ao local, no dia 02/09 /2024, na qual verificaram que “(...) o terreno sito no local acima mencionado se encontra com vegetação constituída pelo que parecem ser silvas, arbustos e fetos, entre outras espécies de vegetação espontânea, sendo que em algumas zonas a vegetação chega a ultrapassar 2,00m de altura. Tais factos encontram-se na presente data a gerar uma situação de insalubridade, sendo propícia ao aparecimento e proliferação de animais indesejáveis (rastejantes e roedores), assim como ao eventual aparecimento de lixo e resíduos, nomeadamente lixo doméstico e resíduos de obras. De igual forma, considera-se que a situação encontrada potencia o risco de incêndio por permitir a concentração de material altamente combustível.”
5. Em 21/10/2024, após nova inspeção ao local, a Divisão de Fiscalização informa que “reitera-se o que já foi mencionado”. Mais referem que “as instalações se encontram fechadas com cadeado (pelo que não entraram no local), aparentam um aspeto de certo abandono, parecendo não estarem, presentemente, a ser utilizadas, conforme fotos anexas (ao auto de vistoria)”.

Mais considerando que:

6. Tendo esta exposição e informações sido encaminhadas para a Divisão de Património, a fim de analisar a questão à luz do contrato de direito de superfície celebrado, e mediante os ofícios datados de 16/12/2024 e 03/02/2025, a Divisão de Património procedeu à notificação do Centro Hípico de Braga, relativamente ao seguinte: “Nos termos do artigo sexto do contrato de constituição de direito de superfície celebrado entre V. Exas e o Município de Braga, no dia 31 de outubro de 1997, sobre o prédio rústico denominado “Campo Novo” e “Campolino”, sito no lugar de Santo Estevão, Freguesia de Palmeira, vimos solicitar que procedam à remessa da informação estatutária e financeira da associação “Centro Hípico de Braga” que representam, nomeadamente, os indícios de que a associação se encontra em atividade, bem como a informação relativa à respetiva prestação de contas. Face ao exposto, nos termos e para os efeitos definidos no artigo 121.º e ss. do Código do Procedimento Administrativo (CPA), poderão V. Ex.ªs pronunciar-se no prazo de 10 (dez) dias úteis, dizendo o que se lhe oferece neste âmbito.”
7. A missiva foi rececionada no dia 07/02/2025, mas até ao momento, o Município de Braga não obteve qualquer resposta ao solicitado.



8. Conforme parecer jurídico dos serviços competentes, a situação reportada, pela aplicação subsidiária da Lei geral, consubstancia uma causa de extinção» do direito de superfície, conforme artigo 1536.º do Código Civil, que refere que o direito de superfície se extingue, entre outros: e) pelo desaparecimento ou inutilização do solo;
9. Além disso, ao abrigo do n.º 2, do artigo 1536.º, do Código Civil, as partes acordaram no artigo sexto do presente Contrato, que “em caso de extinção do CHB, a propriedade do edifício a construir, mencionado no número um do artigo primeiro, bem como as benfeitorias, reverterão para a Câmara Municipal de Braga, sem qualquer indemnização”.

PROPOSTA DE RESOLUÇÃO

Ao abrigo da competência conferida pelo artigo 33.º, n.º 1, alínea g), do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual, assim como por força do artigo 1536.º, n.º 1, al. e) e n.º 2, do Código Civil e do artigo sexto do presente Contrato de constituição do direito de superfície e as razões de facto supra identificadas, a Câmara Municipal de Braga determine a extinção do direito de superfície constituído a favor da associação «Centro Hípico de Braga» em 1997, revertendo para o Município a propriedade do edifício construído pelo superficiário, bem como as benfeitorias executadas.

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE



Cx N^o 1

Po. 9

Ex. 1

ex-ceducia



DE
BRAGA

PROCESSO REFERENTE À CONSTITUIÇÃO DO
DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE O PRÉDIO
RÚSTICO DENOMINADO "CAMPO NOVO" E
"CAMPOLINO", C/ÁREA DE 32 770,50 m2,
SITO NO LUGAR DE SANTO ESTEVÃO -
PALMEIRA.

NOME DO ADQUIRENTE:

MORADA:

VALOR DO DIREITO DE SUPERFÍCIE:

O direito de superfície é constituído pelo período de 50 anos.



Blank lined area for text entry.



K

CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

— No dia trinta e um de Outubro de mil novecentos e noventa e sete, no edifício dos Paços do Concelho de Braga e Departamento dos Serviços Centrais da respectiva Câmara Municipal, perante mim, licenciado em Direito, Miguel Pedro Pires Ribeiro Antunes Guimarães, Director do respectivo Departamento, desempenhando funções notariais em que a mesma Câmara figura como outorgante, compareceram como outorgantes: —

— **PRIMEIRO: ANTÓNIO JOÃO DA CUNHA LOPES**, casado, natural da freguesia de Braga (S. João do Souto), Braga, residente na rua José Afonso, nº 142, 4º esquerdo, desta cidade, que no exercício de competência subdelegada pelo despacho do Presidente da Câmara, de cinco de Janeiro do ano transacto, e a este delegada pelo Executivo Municipal em reunião de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e quatro, outorga em representação do Município de Braga, na qualidade de vereador da respectiva Câmara Municipal, pessoa colectiva nº 680 010 610, com sede na Praça do Município, desta cidade, qualidade e suficiência de poderes para este acto que verifiquei por serem do meu conhecimento pessoal. —

— **SEGUNDO: JOSÉ LUÍS MENDES ALVES**, casado, natural da freguesia de Caria, do concelho de Belmonte, residente em Mira Cávado, 19, freguesia de Palmeira, deste concelho, portador do B.I. nº 532153, de 27/07/1988,



AVERBAMENTO Nº 1

---Mediante este averbamento, fica corrigida a omissão verificada, face ao conteúdo desta escritura, relativa ao pagamento do imposto municipal de sisa, com a apresentação do conhecimento de sisa nº 1071, de 7 de Novembro de 1997, que se **arquiva no correspondente maço de documentos.** -----

---Notariado Privativo da Câmara Municipal de Braga, 7 de Novembro de 1997.----- O chefe da Secção de Notariado, desempenhando funções notariais, em

emitido em Lisboa, e **LUÍS FILIPE DOS SANTOS RAMOS**, casado, natural da freguesia de Socorro, concelho de Lisboa, residente na rua de Baixo, 203-4º direito, desta cidade de Braga, portador do B.I. nº 7111872, de 10/04/1995, emitido em Braga, os quais, na qualidade de **presidente** e de **secretário-geral da Direcção**, outorgam em representação da associação sob a denominação de **CENTRO HÍPICO DE BRAGA**, com sede na rua de Santo André, 8-3º esquerdo, desta cidade, pessoa colectiva nº 501 226 800, conforme poderes que provaram com a apresentação dos respectivos Estatutos do Centro Hípico e da acta nº 20, de 28 de Março do corrente ano, onde foram empossados os Corpos Gerentes, documento que me foi presente e que arquivo. _____

_____ Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por conhecimento pessoal e a dos segundos outorgantes pelos referidos bilhetes de identidade, que exibiram. —

_____ **DISSE O PRIMEIRO OUTORGANTE:** _____

_____ Que, pela presente escritura e em cumprimento da deliberação tomada pelo órgão executivo em reunião de dezasseis de Outubro do ano em curso, o **Município de Braga**, que representa, **concede à associação** representada pelos segundos outorgantes, adiante abreviadamente designada pelas iniciais CHB, ou apenas por Centro ou Centro Hípico, **o direito de superfície** sobre o prédio rústico denominado **“Campo Novo”** e **“Campolino”**, sito no lugar de Santo Estevão, freguesia de Palmeira, deste concelho, descrito na Conservatória do

substituição
do director
do departamen
to dos servi-
ços centrais,



X

Registo Predial de Braga sob o número zero zero novecentos e vinte, da referida freguesia de Palmeira, registado a favor do Município de Braga pela inscrição G-dois, inscrito na matriz respectiva sob o **artigo 1213**, com o **valor tributável de 111.480\$00**, a confrontar do norte com rio Cávado, do sul com estrada, do nascente com Isaías José Barbosa, e do poente com caminho público; _____

_____ Que o direito de superfície ora constituído e cedido à representada dos segundos outorgantes fica sujeito às seguintes cláusulas: _____

ARTIGO PRIMEIRO

_____ - O objecto do direito de superfície é a **construção do Centro Hípico de Braga**; _____

ARTIGO SEGUNDO

_____ - O direito de superfície é constituído pelo período de **CINQUENTA ANOS**. _____

ARTIGO TERCEIRO

_____ 1 - O canon superficiário a pagar **anualmente** pelo superficiário é de **DUZENTOS MIL ESCUDOS**, tendo a primeira prestação anual sido paga neste acto, e o pagamento das restantes prestações anuais deverá ser efectuado no mês de Outubro de cada ano; _____



_____ 2 - O preço estipulado no número anterior será actualizável anualmente pelo valor da inflação. _____

ARTIGO QUARTO

_____ 1 - Ao superficiário é dada a possibilidade de adquirir o terreno durante o período de **cinco anos** a partir da data do título constitutivo do direito, pelo valor de **VINTE E CINCO MILHÕES TREZENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E QUARENTA E SETE ESCUDOS**, correspondente a cinquenta por cento do valor atribuído ao terreno, com pagamento diluído no prazo de **cinco anos**; _____

_____ 2 - Se a opção de compra se verificar após o prazo referido no número anterior, ao valor de vinte e cinco milhões trezentos e quarenta e quatro mil trezentos e quarenta e sete escudos acrescerão juros à taxa da inflação, contados após os cinco anos. _____

ARTIGO QUINTO

_____ 1 - A transmissão entre vivos do direito de superfície carece de consentimento da Câmara Municipal, sob pena de ineficácia; _____

_____ 2 - A Câmara Municipal de Braga gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação do direito por acto “inter-vivos” e na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade, sendo esse direito de



preferência exercido de harmonia com as normas legais ou regulamentares aplicáveis. _____

ARTIGO SEXTO

_____ Em caso de **extinção** do CHB, a propriedade do edifício a construir, mencionado no número um do artigo primeiro, bem como as benfeitorias, **reverterão** para a Câmara Municipal de Braga, **sem qualquer indemnização**. —

ARTIGO SÉTIMO

_____ O superficiário pode resolver este contrato nos termos gerais de direito. —

ARTIGO OITAVO

_____ Em tudo o que aqui não estiver previsto, regular-se-á este contrato pelas disposições da Parte II, da Lei nº 2030, de 28 de Junho de 1948, e, subsidiariamente, pela Lei geral. _____

_____ E por todos os outorgantes foi dito que aceitam o presente contrato, nos termos exarados. _____

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM.

_____ **Arquivo:** _____

_____ - A dita acta nº 20, de 28 de Março de 1996. _____

_____ **Exibiram:** _____

_____ - Certidão de teor emitida pela citada Conservatória, em 30 deste mês, pela qual verifiquei os elementos referentes ao registo predial; _____



_____ - Fotocópia passada pela 1ª Repartição de Finanças, em 29 deste mês, extraída da matriz predial rústica da freguesia de Palmeira, com os elementos matriciais acima indicados. _____

_____ Foi feita aos outorgantes, em voz alta e na presença simultânea de todos os intervenientes a leitura desta escritura e a explicação do seu conteúdo. _____

Conta registada sob o nº 64.



De: João Correia <joao.correia@cm-braga.pt>
Data: 19 de julho de 2024 às 09:30:51 WEST
Para: Bárbara Magalhães <barbara.magalhaes@cm-braga.pt>
Assunto: FW: Terreno Centro Hípico

Cumprimentos,



João Correia

joao.correia@cm-braga.pt

Adjunto da Vice-Presidente Sameiro Araújo
Desporto, Juventude, Saúde e Bem Estar,
Associativismo, Cidadania e Participação,
Administração Municipal, Recursos Humanos,
Interculturalidade e Integração
Tel.: 253 61 60 60 Fax: 253 203 151
www.cm-braga.pt

De: Presidente | JF Palmeira <presidente@freguesiadepalmeira.pt>

Enviada: 2 de julho de 2024 15:27

Para: Serviço Freguesias <freguesias@cm-braga.pt>

Cc: João Correia <joao.correia@cm-braga.pt>

Assunto: Terreno Centro Hípico

Exmos Senhores,

O terreno municipal utilização para o Centro Hípico está ao abandono, constituindo um risco a vegetação.

Solicita-se intervenção da Divisão de Fiscalização, bem como de que o imóvel possa ser utilização para fruição da população.

Com os melhores cumprimentos,

João Diogo Ferreira

Presidente da Junta de Freguesia de Palmeira



Freguesia de Palmeira

Rua Belo Horizonte, n.º20
4700-683 Palmeira BRG

Telefone: 253626669

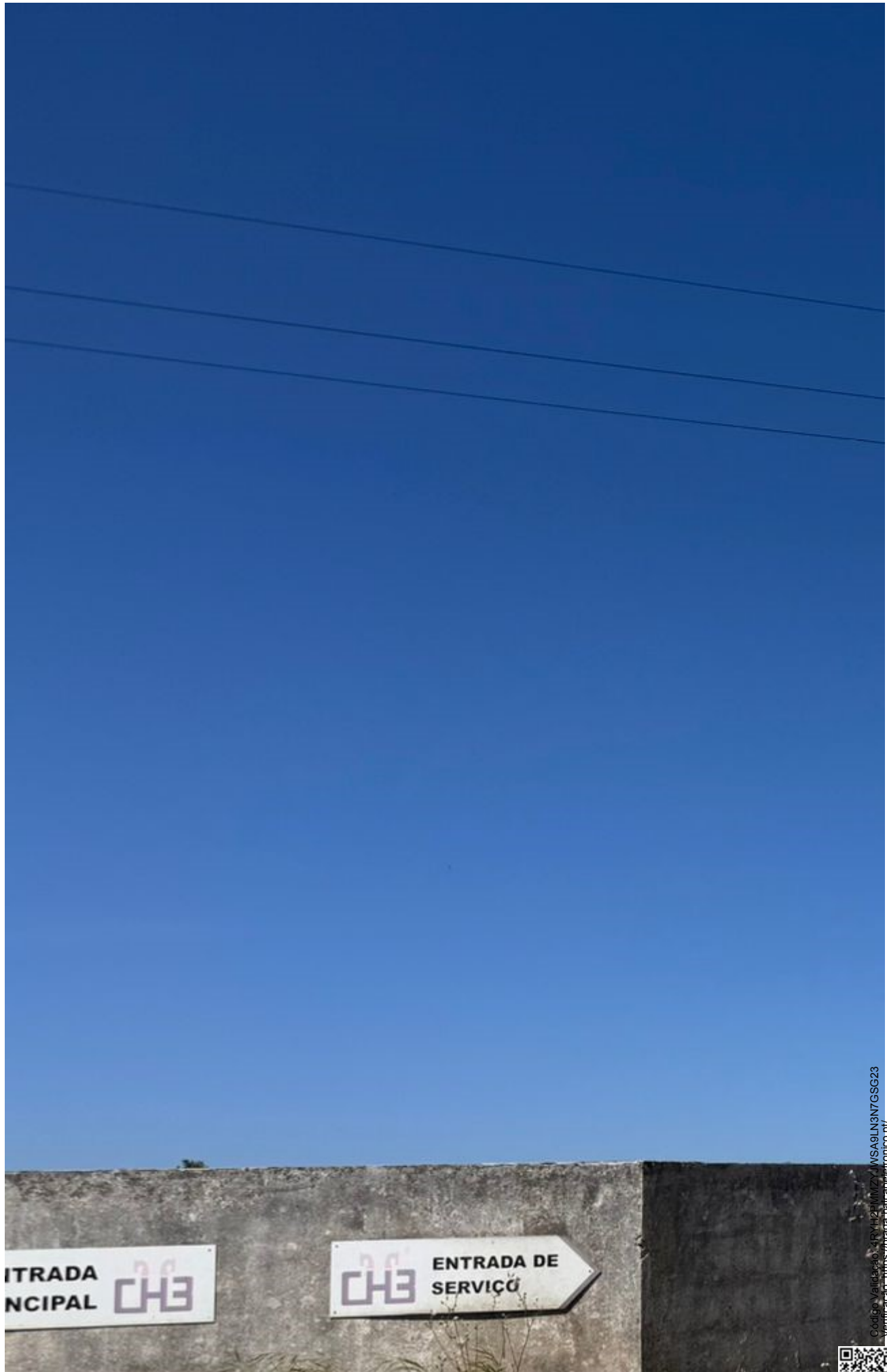
Fax: 253627563

Página Web: www.freguesiadepalmeira.pt









Processo: 2024/950.20.001/1169

Classificador: 950.20.001 - Processamento de Petições, Reclamações e Sugestões

Registo de Entrada: E/50818/2024

N.º Informação: 86808

Data: 03/09/2024

Assunto: Limpeza de Terreno

Agente Fiscalizador: António Araújo

Testemunha: Luís Barreiro

1. CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO

1.1. Local

- 1.1.1. O terreno a limpar objeto do presente processo localiza-se na Rua da Marginal (instalações do Centro Hípico de Braga), freguesia de Palmeira, Braga.

1.2. Antecedentes processuais

- ❖ Processo nº 2022/500.10.301/988
- ❖ Processo nº 2024/950.20.001/1055.

1.3. Intervenientes processuais (última página)

1.4. Denunciado

- ❖ O denunciado (C.H.B.) teve conhecimento da ação de fiscalização? Não
- ❖ Foi-nos facultado acesso ao local e prestada a colaboração necessária? Não (situação visível da via pública).

2. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ACTUAL

2.1. Inspeção ao local

Tendo sido promovida uma inspeção no dia 02/09/2024, pelas 10:55, foi possível verificar que o terreno sito no local acima mencionado se encontra com vegetação constituída pelo que parecem ser silvas, arbustos e fetos, entre outras espécies de vegetação espontânea, sendo que em algumas zonas a vegetação chega a ultrapassar 2,00 m de altura.

Tais factos encontram-se na presente data a gerar uma situação de insalubridade, sendo propícia ao aparecimento e proliferação de animais indesejáveis (rastejantes e roedores), assim como ao eventual aparecimento de lixo e resíduos, nomeadamente lixo doméstico e resíduos de obras.

De igual forma, considera-se que a situação encontrada potencia o risco de incêndio por permitir a concentração de material altamente combustível.

.../



3. ENCAMINHAMENTO PARA OUTRAS ENTIDADES /UNIDADES ORGÂNICAS

- ❖ Há matéria que importe encaminhar para a Divisão de Proteção Civil?

Não

- ❖ Há matéria que importe encaminhar para a Fiscalização Urbanística?

Não

- ❖ Há matéria que importe encaminhar para as autoridades policiais?

Não

- ❖ Há matéria que importe encaminhar para outras entidades?

Não

- ❖ Outras informações relevantes:-----

- ❖ Obtenção de dados dos visados:

- Através de antecedentes.

4. ANEXOS

- ❖ Fotografias do local



.../



❖ Mapa de localização



5. PROPOSTA

Diante dos factos descritos, somos a propor:

- ❖ Que seja determinada a notificação ao Centro Hípico de Braga (C.H.B.), no sentido de proceder à limpeza do terreno das suas instalações sitas na Rua da Marginal, freguesia de Palmeira, desta cidade, de acordo com o disposto no artigo C-1/26º do C.R.M.B.

NOTA: Relativamente ao mencionado no segundo parágrafo da exposição apresentada, mais precisamente quando é solicitado que o imóvel possa ser de utilização para fruição da população, julgamos ser assunto que não se enquadra nas competências desta Divisão de Fiscalização.

O Agente Fiscalizador,

DMG | Divisão de Fiscalização



Intervenientes processuais | Interessados

❖ **Nome/ Designação:** Centro Hípico de Braga

Na qualidade de: Denunciado

Residência/sede: Rua da Marginal, nº 9, freguesia de Palmeira, 4700-713 Braga.

Contacto: -----

NIF/ NIPC: -----

Email:-----

Intervenientes processuais | Interessados

❖ **Nome/ Designação:** Junta de Freguesia de Palmeira.

Na qualidade de: Denunciante

Residência/sede: -----

Contacto: -----

NIF/ NIPC: -----

Email: presidente@freguesiadepalmeira.pt

O Agente Fiscalizador,

DMG | Divisão de Fiscalização



Processo: 2383/2024

Agente Fiscalizador: António Araújo

Testemunha: Joana Silva

Data: 23/10/2024

Assunto: 2024/950.20.001/1169 – E/50818/2024 – C. H. de Braga (Limpeza de Terreno e Estado das Instalações)

1. CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO

1.1. Local

1.1.1. O terreno a limpar objeto do presente processo localiza-se na Rua da Marginal (instalações do Centro Hípio Braga), freguesia de Palmeira, Braga.

1.2. Antecedentes processuais

- ❖ Processo nº 2022/500.10.301/988
- ❖ Processo nº 2024/950.20.001/1055.
- ❖ Ofício nº 27564, de 23/09/2024 – Informação transmitida á denunciante a dar-lhe conhecimento do ponto situação.

1.3. Intervenientes processuais (última página)

1.4. Denunciado

- ❖ O denunciado (C.H.B.) teve conhecimento da ação de fiscalização? Sim
- ❖ Foi-nos facultado acesso ao local e prestada a colaboração necessária? Não (situação visível da via pública).

2. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ACTUAL

2.1. Inspeção ao local

Tendo sido promovida uma nova inspeção no dia 21/10/2024, pelas 10:22, reitera-se o que já foi mencionad nossa anterior informação de 03/09/2024, ou seja, continua a verificar-se que o terreno sito no local a mencionado se encontra com vegetação constituída pelo que parecem ser silvas, arbustos e fetos, entre o espécies de vegetação espontânea, sendo que em algumas zonas, a vegetação existente continua a ultrap: 2,00 m de altura.

Tais factos continuam na presente data a gerar uma situação de insalubridade, sendo propícia ao aparecimei proliferação de animais indesejáveis (rastejantes e roedores), assim como ao eventual aparecimento de li resíduos, nomeadamente lixo doméstico e resíduos de obras.



Dada a época do ano em que nos encontramos, considera-se qu
probabilidade da situação encontrada potenciar o risco de incêndio é pouca/quase nula, mas tal pode acontecer
De referir, também, que as instalações se encontram fechadas com cadeado (pelo que não entrámos no l
aparentam um aspeto de certo abandono, parecendo não estarem, presentemente, a ser utilizadas, conforme
anexas.

3. ENCAMINHAMENTO PARA OUTRAS ENTIDADES /UNIDADES ORGÂNICAS

❖ Há matéria que importe encaminhar para a Divisão de Proteção Civil?

Não

❖ Há matéria que importe encaminhar para a Fiscalização Urbanística?

Não

❖ Há matéria que importe encaminhar para outra(s) U.O.?

Sim, para a D.P. (Divisão do Património)

❖ Há matéria que importe encaminhar para as autoridades policiais?

Não

❖ Há matéria que importe encaminhar para outras entidades?

Não

❖ Outras informações relevantes:-----

❖ Obtenção de dados dos visados:

- Através de antecedentes.

4. ANEXOS

❖ Fotografias do local







❖ Mapa de localização





5. PROPOSTA

Diante dos factos descritos, somos a propor:

- ❖ Que, conforme solicitado, seja dado conhecimento da presente informação à D.P. (Divisão do Património) para fins tidos por conveniente, no âmbito do protocolo celebrado para a utilização do local/instalações.



Intervenientes processuais | Interessados

❖ **Nome/ Designação:** Centro Hípico de Braga

Na qualidade de: Denunciado

Residência/sede: Rua da Marginal, nº 9, freguesia de Palmeira, 4700-713 Braga.

Contacto: -----

NIF/ NIPC: -----

Email:-----

Intervenientes processuais | Interessados

❖ **Nome/ Designação:** Junta de Freguesia de Palmeira.

Na qualidade de: Denunciante

Residência/sede: -----

Contacto: -----

NIF/ NIPC: -----

Email: presidente@freguesiadepalmeira.pt



Data: 25/03/2025

Processo: 2383/2024

Processo MGD: 2024/950.20.001/1169

Assunto: Extinção do direito de superfície constituído a favor da Associação «Centro Hípico de Braga» – prédio rústico denominado “Campo Novo” e “Campolino”, freguesia de Palmeira

I. QUESTÃO JURÍDICA

Na sequência do despacho da Diretora do Departamento de Controlo Financeiro, do dia 12/03/2025, foi o presente processo remetido a esta DAAJ para emissão de parecer jurídico relativo à questão que se expõe (Cfr. T/2025/26382):

«Em conformidade com as referências fornecidas pela JF de Palmeira, enquadradas com a informação e registos levados a cabo pelos serviços de fiscalização do município, existem indícios de ausência de utilização e atividade no espaço, por um período prolongado.

A Divisão de Património procedeu à notificação dos representantes da instituição (documento anexo ao processo), sem ter obtido qualquer resposta.

Face ao exposto, deixo à superior consideração para análise da possibilidade de remeter para a DJ, a afim de ser exercido o direito de reversão sobre o direito de superfície realizado em 1997 (documento em anexo).»

II. FACTOS

1. Em 02/07/2024, a Junta de Freguesia de Palmeira reportou ao Município de Braga que “o terreno municipal utilização para o Centro Hípico está ao abandono, constituindo um risco a vegetação”, solicitando, ainda, “a intervenção da Divisão de Fiscalização, bem como de que o imóvel possa ser utilização para fruição da população” – Cfr. E/50818/2024 de 23/07/2024.
2. Os serviços de fiscalização municipal promoveram uma inspeção ao local, no dia 02/09/2024, na qual verificaram:



«(...) o terreno sito no local acima mencionado se encontra com vegetação constituída pelo que parecem ser silvas, arbustos e fetos, entre outras espécies de vegetação espontânea, sendo que em algumas zonas a vegetação chega a ultrapassar 2,00 m de altura.

Tais factos encontram-se na presente data a gerar uma situação de insalubridade, sendo propícia ao aparecimento e proliferação de animais indesejáveis (rastejantes e roedores), assim como ao eventual aparecimento de lixo e resíduos, nomeadamente lixo doméstico e resíduos de obras.

De igual forma, considera-se que a situação encontrada potencia o risco de incêndio por permitir a concentração de material altamente combustível.»¹

3. Em 21/10/2024, após nova inspeção ao local, a Divisão de Fiscalização informa que:

2. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO ACTUAL

2.1. Inspeção ao local

Tendo sido promovida uma nova inspeção no dia 21/10/2024, pelas 10:22, reitera-se o que já foi mencionado na nossa anterior informação de 03/09/2024, ou seja, continua a verificar-se que o terreno sito no local acima mencionado se encontra com vegetação constituída pelo que parecem ser silvas, arbustos e fetos, entre outras espécies de vegetação espontânea, sendo que em algumas zonas, a vegetação existente continua a ultrapassar 2,00 m de altura.

Tais factos continuam na presente data a gerar uma situação de insalubridade, sendo propícia ao aparecimento e proliferação de animais indesejáveis (rastejantes e roedores), assim como ao eventual aparecimento de lixo e resíduos, nomeadamente lixo doméstico e resíduos de obras.

Dada a época do ano em que nos encontramos, considera-se que a probabilidade da situação encontrada potenciar o risco de incêndio é pouca/quase nula, mas tal pode acontecer. De referir, também, que as instalações se encontram fechadas com cadeado (pelo que não entrámos no local), aparentam um aspeto de certo abandono, parecendo não estarem, presentemente, a ser utilizadas, conforme fotos anexas.

4. A informação que antecede foi reencaminhada para a Divisão de Património a fim de analisar a questão à luz do protocolo celebrado para a utilização do local/instalações.
5. Mediante os ofícios datados de 16/12/2024 e 03/02/2025, a Divisão de Património procedeu à notificação do Centro Hípico de Braga relativamente ao seguinte:

«Nos termos do artigo sexto do contrato de constituição de direito de superfície celebrado entre V. Exas e o Município de Braga, no dia 31 de outubro de 1997, sobre o prédio rústico denominado “Campo Novo” e “Campolino”, sito no lugar de Santo Estevão, Freguesia de

¹ Vide informação n.º 86808 de 03/09/2024 - MGD.



Palmeira, em Braga, vimos solicitar que procedam à remessa da informação estatutária e financeira da associação “Centro Hípico de Braga” que representam, nomeadamente, os indícios de que a associação se encontra em atividade, bem como a informação relativa à respetiva prestação de contas. Face ao exposto, nos termos e para os efeitos definidos no artigo 121.º e ss. do Código do Procedimento Administrativo (CPA), poderão V. Ex.ªs pronunciar-se no prazo de 10 (dez) dias úteis, dizendo o que se lhe oferece neste âmbito.»

6. A missiva foi rececionada no dia 07/02/2025 (Cfr. Comprovativo do aviso de receção), mas até ao momento, o Município de Braga não obteve qualquer resposta ao solicitado.

III. ANÁLISE JURÍDICA

O Município de Braga é dono e legítimo proprietário do prédio rústico denominado “Campo Novo” e “Campolino”, com a área de 32.770,50 m², sito no lugar de Santo Estevão, na freguesia de Palmeira, deste concelho, descrita na Conservatória do Registo Predial de Braga, sob o n.º 00920, da referida freguesia de Palmeira, registado a favor deste Município pela inscrição G-2, inscrito na matriz respetiva sob o artigo 1213, o qual se encontra ocupado pelas instalações da associação sob a denominação de «**Centro Hípico de Braga**», com o NIPC 501 226 800.

De facto, por escritura pública outorgada em 31/10/1997, foi celebrado um Contrato de constituição do direito de superfície sobre o identificado prédio, a favor da mencionada associação, pelo prazo de 50 anos, para construção do Centro Hípico de Braga, mediante as seguintes condições:

- Sujeito ao pagamento anual de um ónus superficiário, no valor de 200.000 escudos, atualizável anualmente pelo valor da inflação;
- Pondo ao dispor de toda a população do concelho, o centro hípico nele construído; e
- A propriedade do edifício a construir, bem como as benfeitorias, poderão reverter para o Câmara Municipal de Braga sem que haja lugar a qualquer indemnização, em caso de extinção do Centro Hípico de Braga e/ou verificando-se algum dos casos gerais de extinção previstos no Código Civil.

Na verdade, de acordo com os artigos 67.º e seguintes do **Regime Jurídico do Património Imobiliário Público**, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua versão atual, estabelece-se que *podem ser constituídos direitos de superfície sobre imóveis do domínio privado do*



Estado e dos institutos públicos, designadamente por não serem necessários à prossecução de fins de interesse público e não ser conveniente a sua alienação.

Concomitantemente, o artigo 30.º da **Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo** (Lei n.º 31/2024, de 30 de maio, na sua versão mais recente) prevê que *o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais podem constituir o direito de superfície sobre bens imóveis integrantes do seu domínio privado para a prossecução de finalidades de política pública de solos, nos termos da lei.*

Todavia, consoante a comunicação efetuada pela Junta de Freguesia de Palmeira (Cfr. E/50818/2024 de 23/07/2024), e ainda, atento nas inspeções realizadas ao local pelo serviço de fiscalização municipal, persistem indicadores de **ausência de utilização e atividade no espaço**, por um período prolongado, motivados pela existência de vegetação *in loco* (tal como, silvas, arbustos e fetos, entre outras espécies de vegetação espontânea), a qual ultrapassa, em algumas zonas, os dois metros de altura – Cfr. Informações de 03/09/2024 e 21/10/2024.

Posto isto, nos termos e para efeitos do artigo sexto do referido Contrato de constituição do direito de superfície, a Divisão de Património procedeu à notificação dos representantes da associação visada, através dos ofícios datados de 16/12/2024 e 03/02/2025, porém, apesar de rececionados (Cfr. Comprovativo do aviso de receção), esta edilidade não obteve qualquer pronuncia até à presente data.

O cenário vertido não só representa perigo de **insalubridade** para a população, mas também, ao nível contratual, revela um **incumprimento das obrigações contratuais** assumidas por parte do «Centro Hípico de Braga», devido à **inatividade e falta de manutenção do espaço**.

Nesta senda, importa, desde já, esclarecer que o direito de reversão (mencionado no pedido de parecer a esta DAAJ), encontra-se plasmado no artigo 5.º do Código das Expropriações e “(...) destina-se a impedir a existência ou manutenção de expropriações que não visem fins de utilidade pública, apresentando-se a faculdade atribuída ao expropriado de requerer a reversão ou retrocessão dos bens expropriados, como um corolário do princípio constitucional da garantia da propriedade.” Isto significa que, “(...) a reversão consiste numa retroversão do direito de propriedade, de modo que o expropriado é reinvestido no seu direito de propriedade sobre o bem que havia sido expropriado mas que não foi



afetado ao fim de interesse público que esteve subjacente à expropriação, o qual volta de novo a integrar o seu património.”²

Com efeito, s.m.o, julga-se que, pela aplicação subsidiária da Lei geral, o caso em apreço versa na análise dos «**Casos de extinção**» do direito de superfície, fixados no artigo 1536.º do Código Civil:

1. O direito de superfície extingue-se:

- a) Se o superficiário não concluir a obra ou não fizer a plantação dentro do prazo fixado ou, na falta de fixação, dentro do prazo de dez anos;*
- b) Se, destruída a obra ou as árvores, o superficiário não reconstruir a obra ou não renovar a plantação, dentro dos mesmos prazos a contar da destruição;*
- c) Pelo decurso do prazo, sendo constituído por certo tempo;*
- d) Pela reunião na mesma pessoa do direito de superfície e do direito de propriedade;*
- e) **Pelo desaparecimento ou inutilização do solo;***
- f) Pela expropriação por utilidade pública.*

2. No título constitutivo pode também estipular-se a extinção do direito de superfície em consequência da destruição da obra ou das árvores, ou da verificação de qualquer condição resolutiva.

3. À extinção do direito de superfície, nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1, são aplicáveis as regras da prescrição.

Além disso, ao abrigo do n.º 2, do artigo 1536.º, do Código Civil, as partes acordaram no artigo sexto do presente Contrato, que “em caso de **extinção do CHB**, a propriedade do edifício a construir, mencionado no número um do artigo primeiro, bem como as benfeitorias, **reverterão** para a Câmara Municipal de Braga, **sem qualquer indemnização**” – Cfr. Escritura Pública de constituição do direito de superfície anexa ao presente parecer.

² Cfr. Acórdão do Tribunal Central Administrativo Norte, no âmbito do processo 01742/09.0BEPRT, datado de 12-04-2019. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/7c76802dc52a1956802584080047a96c?OpenDocument>



Neste sentido, verificado que seja algum dos **casos de extinção do direito de superfície** estipulados na Lei geral e/ou no clausulado acordado entre as partes, o Supremo Tribunal de Justiça³ entende que:

«[...] a aquisição da propriedade pela fundeira da obra construída pela superficiária é a consequência natural da extinção do direito de superfície, e é o que preceitua o n.º 1 do art.º 1538.º do C.Civil, sendo que a indemnização devida à superficiária, como decorre do n.º 2 do referido preceito legal, só existe se não houver “estipulação em contrário”, mas “in casu” houve e resultou da livre estipulação das partes.

[...]

Prescreve o n.º 1 do artigo 1538º que «Sendo o direito de superfície constituído por certo tempo, o proprietário do solo, logo que expire o prazo, adquire a propriedade da obra ou das árvores.», o que significa que a extinção do direito de superfície conduz inexoravelmente à aquisição, pelo fundeiro, proprietário do solo, do direito de propriedade da obra eventualmente edificada pelo superficiário.

A doutrina tem vindo a admitir a aplicação analógica do preceituado no artigo 1538º, n.º 1 do CCivil a todos os casos de extinção do direito de superfície, desde que sejam observadas as especificações do preceituado no artigo 10º, n.º 1 do CCivil, isto é, a existência de lacuna [...].»

Portanto, considera-se que a verificação de alguma das causas de extinção do direito de superfície, vindo a ser expendidas, implica que a propriedade do edifício construído pelo superficiário «Centro Hípico de Braga», bem como, as benfeitorias nele executadas, revertam a favor da Câmara Municipal de Braga, sem direito a qualquer indemnização, conforme acordado entre as partes no artigo sexto do presente Contrato.

IV. CONCLUSÃO

Considerando que, foi aferido pelos serviços de fiscalização municipal uma **ausência prolongada da utilização e manutenção do espaço**, sobre o qual foi constituído o direito de superfície, e que subsistem **fortes indícios de inatividade da associação denominada «Centro Hípico de Braga»**, pois, até à presente data, não se pronunciou quanto às notificações realizadas pelo Município de Braga,

³ Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, no âmbito do processo 1747/20.0T8AMT-H.P1.S1, datado de 28-09-2022. Disponível em: <https://www.dgsi.pt/jsjt.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/9d8929f60d04e014802588cd002d3df8?OpenDocument>



Pelas razões de facto e de direito melhor expendidas supra, somos de parecer que, caso seja superiormente reconhecido o interesse público na extinção do direito de superfície em causa, **a Câmara Municipal de Braga, ao abrigo da competência conferida pelo artigo 33.º, n.º 1, alínea g), do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual⁴, poderá encetar os procedimentos necessários para determinar a extinção do direito de superfície constituído a favor da associação «Centro Hípico de Braga» em 1997**, revertendo para esta edilidade a propriedade do edifício construído pelo superficiário, bem como, as benfeitorias executadas, por força do artigo 1536.º, n.º 1, al. e) e n.º 2, do Código Civil e do artigo sexto do presente Contrato de constituição do direito de superfície.

Este é, s.m.o., o parecer que se oferece.

A Jurista,

Ana Sofia Soares.

⁴ Sendo um bem imóvel de valor superior a 1000 vezes a RMMG, a competência para a extinção do direito de superfície pertence à Assembleia Municipal (Cfr. Artigo 25.º, n.º 1, alínea i), do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua versão atual), sob proposta da Câmara Municipal (Cfr. Artigo 33.º, n.º 1, subalínea ccc), do mesmo diploma legal).



Cx N^o 1

P

Q

ex-cedent
Dixie to San

Camara Municipal

DE
BRAGA

ANO DE 1997

PROCESSO REFERENTE À CONSTITUIÇÃO DO
DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE O PRÉDIO
RÚSTICO DENOMINADO "CAMPO NOVO" E
"CAMPOLINO", C/ÁREA DE 32 770,50 m²,
SITO NO LUGAR DE SANTO ESTEVÃO -
PALMEIRA.

NOME DO ADQUIRENTE:

Centro Hípico de Braga

MORADA:

Rua de Santo André, 8 - 3.º. 609.º. - Braga

VALOR DO DIREITO DE SUPERFÍCIE:

200.000\$00 annais

Informação: O presente processo diz respeito à concessão do direito de su
fície do prédio supra referido, destinado à construção do Centro Hípico d
Braga, em conformidade com deliberação tomada pelo Executivo Municipal em
nião de 16 de Outubro de 1997.

O direito de superfície é constituído pelo período de 50 anos.



Blank lined area for text entry.



K

CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

— No dia trinta e um de Outubro de mil novecentos e noventa e sete, no edifício dos Paços do Concelho de Braga e Departamento dos Serviços Centrais da respectiva Câmara Municipal, perante mim, licenciado em Direito, Miguel Pedro Pires Ribeiro Antunes Guimarães, Director do respectivo Departamento, desempenhando funções notariais em que a mesma Câmara figura como outorgante, compareceram como outorgantes: —

— **PRIMEIRO: ANTÓNIO JOÃO DA CUNHA LOPES**, casado, natural da freguesia de Braga (S. João do Souto), Braga, residente na rua José Afonso, nº 142, 4º esquerdo, desta cidade, que no exercício de competência subdelegada pelo despacho do Presidente da Câmara, de cinco de Janeiro do ano transacto, e a este delegada pelo Executivo Municipal em reunião de três de Janeiro de mil novecentos e noventa e quatro, outorga em representação do Município de Braga, na qualidade de vereador da respectiva Câmara Municipal, pessoa colectiva nº 680 010 610, com sede na Praça do Município, desta cidade, qualidade e suficiência de poderes para este acto que verifiquei por serem do meu conhecimento pessoal. —

— **SEGUNDO: JOSÉ LUÍS MENDES ALVES**, casado, natural da freguesia de Caria, do concelho de Belmonte, residente em Mira Cávado, 19, freguesia de Palmeira, deste concelho, portador do B.I. nº 532153, de 27/07/1988,



AVERBAMENTO Nº 1

---Mediante este averbamento, fica corrigida a omissão verificada, face ao conteúdo desta escritura, relativa ao pagamento do imposto municipal de sisa, com a apresentação do conhecimento de sisa nº 1071, de 7 de Novembro de 1997, que se **arquiva no correspondente maço de documentos**. -----

---Notariado Privativo da Câmara Municipal de Braga, 7 de Novembro de 1997.----- O chefe da Secção de Notariado, desempenhando funções notari

emitido em Lisboa, e **LUÍS FILIPE DOS SANTOS RAMOS**, casado, natural da freguesia de Socorro, concelho de Lisboa, residente na rua de Baixo, 203-4º direito, desta cidade de Braga, portador do B.I. nº 7111872, de 10/04/1995, emitido em Braga, os quais, na qualidade de **presidente** e de **secretário-geral da Direcção**, outorgam em representação da associação sob a denominação de **CENTRO HÍPICO DE BRAGA**, com sede na rua de Santo André, 8-3º esquerdo, desta cidade, pessoa colectiva nº 501 226 800, conforme poderes que provaram com a apresentação dos respectivos Estatutos do Centro Hípico e da acta nº 20, de 28 de Março do corrente ano, onde foram empossados os Corpos Gerentes, documento que me foi presente e que arquivo. _____

_____ Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por conhecimento pessoal e a dos segundos outorgantes pelos referidos bilhetes de identidade, que exibiram. —

_____ **DISSE O PRIMEIRO OUTORGANTE:** _____

_____ Que, pela presente escritura e em cumprimento da deliberação tomada pelo órgão executivo em reunião de dezasseis de Outubro do ano em curso, o **Município de Braga**, que representa, **concede à associação** representada pelos segundos outorgantes, adiante abreviadamente designada pelas iniciais CHB, ou apenas por Centro ou Centro Hípico, **o direito de superfície** sobre o prédio rústico denominado **“Campo Novo”** e **“Campolino”**, sito no lugar de Santo Estevão, freguesia de Palmeira, deste concelho, descrito na Conservatória do

subst
do di
do de
to de
cos c

Art.º



Registo Predial de Braga sob o número zero zero novecentos e vinte, da referida freguesia de Palmeira, registado a favor do Município de Braga pela inscrição G-dois, inscrito na matriz respectiva sob o **artigo 1213**, com o **valor tributável de 111.480\$00**, a confrontar do norte com rio Cávado, do sul com estrada, do nascente com Isaías José Barbosa, e do poente com caminho público; _____

_____ Que o direito de superfície ora constituído e cedido à representada dos segundos outorgantes fica sujeito às seguintes cláusulas: _____

ARTIGO PRIMEIRO

_____ - O objecto do direito de superfície é a **construção do Centro Hípico de Braga**; _____

ARTIGO SEGUNDO

_____ - O direito de superfície é constituído pelo período de **CINQUENTA ANOS**. _____

ARTIGO TERCEIRO

_____ 1 - O canon superficiário a pagar **anualmente** pelo superficiário é de **DUZENTOS MIL ESCUDOS**, tendo a primeira prestação anual sido paga neste acto, e o pagamento das restantes prestações anuais deverá ser efectuado no mês de Outubro de cada ano; _____



_____ 2 - O preço estipulado no número anterior será actualizável anualmente pelo valor da inflação. _____

ARTIGO QUARTO

_____ 1 - Ao superficiário é dada a possibilidade de adquirir o terreno durante o período de **cinco anos** a partir da data do título constitutivo do direito, pelo valor de **VINTE E CINCO MILHÕES TREZENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL TREZENTOS E QUARENTA E SETE ESCUDOS**, correspondente a cinquenta por cento do valor atribuído ao terreno, com pagamento diluído no prazo de **cinco anos**; _____

_____ 2 - Se a opção de compra se verificar após o prazo referido no número anterior, ao valor de vinte e cinco milhões trezentos e quarenta e quatro mil trezentos e quarenta e sete escudos acrescerão juros à taxa da inflação, contados após os cinco anos. _____

ARTIGO QUINTO

_____ 1 - A transmissão entre vivos do direito de superfície carece de consentimento da Câmara Municipal, sob pena de ineficácia; _____

_____ 2 - A Câmara Municipal de Braga gozará sempre do direito de preferência, em primeiro grau, na alienação do direito por acto “inter-vivos” e na adjudicação em liquidação e partilha de sociedade, sendo esse direito de



preferência exercido de harmonia com as normas legais ou regulamentares aplicáveis. _____

ARTIGO SEXTO

_____ Em caso de **extinção** do CHB, a propriedade do edifício a construir, mencionado no número um do artigo primeiro, bem como as benfeitorias, **reverterão** para a Câmara Municipal de Braga, **sem qualquer indemnização**. —

ARTIGO SÉTIMO

_____ O superficiário pode resolver este contrato nos termos gerais de direito. —

ARTIGO OITAVO

_____ Em tudo o que aqui não estiver previsto, regular-se-á este contrato pelas disposições da Parte II, da Lei nº 2030, de 28 de Junho de 1948, e, subsidiariamente, pela Lei geral. _____

_____ E por todos os outorgantes foi dito que aceitam o presente contrato, nos termos exarados. _____

ASSIM O DISSERAM E OUTORGARAM.

_____ **Arquivo:** _____

_____ - A dita acta nº 20, de 28 de Março de 1996. _____

_____ **Exibiram:** _____

_____ - Certidão de teor emitida pela citada Conservatória, em 30 deste mês, pela qual verifiquei os elementos referentes ao registo predial; _____



_____ - Fotocópia passada pela 1ª Repartição de Finanças, em 29 deste mês, extraída da matriz predial rústica da freguesia de Palmeira, com os elementos matriciais acima indicados. _____

_____ Foi feita aos outorgantes, em voz alta e na presença simultânea de todos os intervenientes a leitura desta escritura e a explicação do seu conteúdo. _____

Conta registada sob o nº 64.

